



TE KOOP

**Meester Van Boemellaan 6
's-Hertogenbosch**

073 642 56 57

www.peterbrouwersmakelaardij.nl
info@peterbrouwersmakelaardij.nl

vastgoedpro 





OVER PETER BROUWERS MAKELAARDIJ BV

Peter Brouwers Makelaardij, al meer dan 35 jaar de actieve woningmakelaar en taxateur voor 's-Hertogenbosch en omgeving. Ook voor u!

**PETER BROUWERS MAKELAARDIJ BV neemt de TIJD
VOOR PERSOONLIJKE DIENSTVERLENING**
Ervaar het zelf en bel ons voor meer informatie!
Bel 073 – 6425657 of kijk op onze website:
www.peterbrouwersmakelaardij.nl.

Hoe beoordelen onze opdrachtgevers ons kantoor?
Kijk op www.wieisdebestemakelaar.nl en krijg een goed beeld van onze actieve werkwijze. Ook voor u!

De woninginformatie van Peter Brouwers Makelaardij is te zien op alle belangrijke websites, o.a. op www.peterbrouwersmakelaardij.nl, www.funda.nl, www.maaspoortmakelaars.nl, www.huislijn.nl en www.jaap.nl.

Hebt u aan- of verkoopplannen? Peter helpt ook u om uw droom te realiseren en u volledig te begeleiden en ontzorgen bij de aan- en verkoop. Bel of mail Peter voor de mogelijkheden.

Op zoek naar een instapklare en over de gehele breedte uitgebouwde en daarmee ruime eengezinswoning op Maaspoort? Deze woning aan de Meester van Boemellaan is o.a. voorzien van een grote woonkamer door de ruime uitbouw, 4 slaapkamers en een brede dakkapel op 1e verdieping en een tweede dakkapel op de zolderkamer. In de fijne en onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin (op het westen gelegen) is het goed vertoeven in de zon. Op een centrale locatie en in een kindvriendelijke woonomgeving gelegen in Maaspoort met alle voorzieningen binnen handbereik is het hier aangenaam wonen!

Indeling

Begane grond

Entreehal, voorzien van houten planken vloer, met meterkast en toiletruimte (gemoderniseerd toilet met wandcloset en fonteintje).

De woonkamer is zeer ruim van opzet, doordat deze aan de tuinzijde is voorzien van een grote uitbouw. Door deze uitbouw heb je de beschikking over ca 46 m2 woonkamer (inclusief de keuken) en heb je hier meer dan voldoende ruimte.

De zithoek is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en voorzien van een erker.

Onder de trap tref je een praktische trapkast aan.

Ook de woonkamer en keuken zijn - net zoals de entreehal - uitgevoerd met een fraaie, 'warme' eikenhouten planken vloer.

Alle wanden en het plafond zijn afgewerkt met glad stucwerk en het plafond voorzien van een moderne lijst rondom.

De keuken is geplaatst in de uitbouw. Hierdoor is er extra veel ruimte ontstaan om bijvoorbeeld een grote eettafel te plaatsen in de uitbouw/woonkamer.

De keuken is in 2017 vernieuwd en is uitgevoerd met een modern U-vormig keukenblok, voorzien van veel kast- en opbergruimte (met o.a. 2 carroussel-hoekkasten). Het grote werkblad nodigt uit om je hier heerlijk uit te leven om lekkere gerechten te bereiden!

De keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur, zoals een koelkast, vrieskast, keramische kookplaat, afzuigkap, oven, (aparte) magnetron en een vaatwasmachine. Een close-in boiler zorgt voor direct warm water in de keuken.

De lichtgekleurde kasten in combinatie met het donkere werkblad vormen een smaakvol geheel.

Vanuit de uitbouw heb je via de 2 openslaande tuindeuren zicht op en direct toegang tot de zonnige achtertuin.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot de 3 slaapkamers en de badkamer.

Alle slaapkamers bieden voldoende ruimte en zijn netjes afgewerkt met o.a. laminaatvloeren, glad stucwerk wand- en plafondbewerking en handbediende rolluiken.

Voor extra comfort is de ouderslaapkamer uitgevoerd met een moderne airco-unit (Samsung split-unit, in april 2024 geïnstalleerd).

De kamers aan de achterzijde zijn voorzien van een dakkapel (met kunststof ramen en HR++ beglazing) voor extra ruimte en met opbergruimte (met schuifdeuren afgewerkt) onder de lage kap.

De badkamer is geheel betegeld en compleet uitgevoerd; zo tref je hier aan een ligbad (met moderne thermostaatkraan), een douchecabine (met moderne thermostaatkraan), wastafelmeubel en een toilet. Een designradiator zorgt voor de nodige warmte in de badkamer.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je deze verdieping, welke is ingedeeld met een voorzolder en een slaapkamer.

Op de voorzolder tref je de aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger aan en is de mechanische ventilatie

unit en de moderne CV-combiketel geïnstalleerd (Intergas Kombi Kompakt HR/CW5, bouwjaar 2024, de ketel is eigendom).

De slaapkamer is uitgevoerd met een modern Velux dakraam én een dakkapel (voorzien van kunststof raam met HR ++ beglazing), waardoor je de beschikking hebt over een fijne en ruime kamer.

Deze kamer is eveneens netjes en modern afgewerkt met een laminaatvloer en glad stucwerk wanden. Ook tref je hier bergruimte met schuifdeuren aan onder de lage kap.

Tuin

De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en op het westen gelegen. Je kunt hier dus heerlijk en lang genieten van de (ondergaande) zon.

De tuin is voorzien van een ruim terras, uitgevoerd met grote tegels en een border met diverse beplanting.

Een in 2024 aangebrachte zonneluifel (elektrisch via zonnepaneel met geïntegreerde accu en bedienbaar met een afstandsbediening) over de gehele breedte van de woning zorgt voor de nodige verkoeling op warme zomerse dagen en avonden.

Achterin de tuin is de in steen uitgevoerde berging geplaatst. Deze berging (afmeting circa 2,89 x 1,90 meter) is voorzien van elektra-aansluiting.

Naast de berging is nog een overkapping met een poort, welke toegang geeft tot de achtergelegen brandgang.

Maatvoering

- * woonoppervlakte circa: 106 m²
- * oppervlakte tuinberging: circa 5.5 m²
- * perceeloppervlakte: 128 m²
- * inhoud circa: 330 m³
- * bouwjaar: 1990.

Bijzonderheden

- * fijn wonen in een kindvriendelijke woonomgeving
- * goed voorzieningenniveau binnen loop- en fietsafstand
- * grote uitbouw, uitgevoerd met openslaande tuindeuren
- * nette en moderne afwerking van o.a. vloeren, wanden en plafonds
- * 4 volwaardige slaapkamers
- * airco op ouderslaapkamer
- * 2 dakkapellen
- * energielabel: C.

Ligging/omgeving

Deze woning is gelegen in de populaire wijk Maaspoort. U treft hier veel groen- en waterpartijen aan in de wijk.

De woonwijk is heel kindvriendelijk; basisscholen en kinderdagverblijf treft u vaak al op loopafstand aan! Sportaccommodaties, alsmede het recreatiegebied De Noorderplas zijn allemaal op steenworp afstand gelegen. Het wijkwinkelcentrum Goulmy- en Baarplein is letterlijk 'om de hoek' gelegen; u treft hier o.a. aan een Plus supermarkt, restaurant, snackbar, kapsalon en een fysiotherapeut. En slechts enkele meters verder vindt u een Praxis bouwmarkt.

Maar ook het grotere (overdekte) winkelcentrum Maaspoort/Lokerenpassage is op fietsafstand gelegen en dus snel en gemakkelijk bereikbaar. Hier treft u een ruim aanbod aan qua winkels en horecagelegenheden, zoals o.a. 2 supermarkten (AH en Jumbo) een HEMA, Kruidvat, Etos, boekhandel, 2 opticiens, schoenmaker, kledingzaak enz.

U bereikt de Maaspoort snel en gemakkelijk, zowel met de eigen auto als ook met het openbaar vervoer. Bushaltes zijn nabij gelegen (lijn 7, 8 en 9 met o.a. (rechtstreekse) verbindingen richting het station en stadscentrum).

Wonen in dit deel van de Maaspoort is wonen in een veelzijdige woonwijk. U zult zich er snel thuis voelen!

De brochure met indelingstekeningen is uitsluitend afgedrukt als hulpmiddel, om u zo goed mogelijk te oriënteren omtrent de indeling, maar niet over afwerking etc. De gegevens zijn in de meeste gevallen afkomstig van aan ons ter hand gestelde tekeningen.

De mogelijkheid blijft aanwezig dat er wijzigingen zijn geweest tijdens de bouw of daarna, of dat er bouwtechnisch is afgeweken van die tekening (ook qua maten).

Bij de bezichtiging ziet u de werkelijkheid waarvan u bij uw eventuele koop uitgaat. Daar is uiteindelijk de bezichtiging voor, die wij graag voor u regelen.

Deze documentatie is met veel zorg samengesteld. Aan enige onjuistheden en/of onvolkomenheden kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Deze wooninformatie wordt/werd naar meer geïnteresseerden gezonden en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

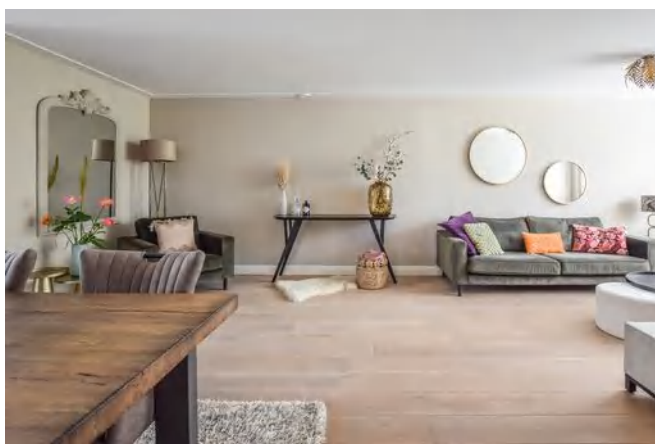
KENMERKEN

Soort woning	Uitgebouwde tussenwoning
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1990
Woonoppervlakte	circa 106 m ²
Oppervlakte tuinberging	circa 5,5 m ²
Aantal verdiepingen	3
Aantal slaapkamers	4
Moderne afwerking	ja
Inhoud	circ 330 m ³
Sanitair	badkamer met ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en toilet
Energie label	C
Verwarmingssysteem	CV-combiketel en airconditioning op 1 slaapkamer
Tuinligging	west
Aangelegde tuin	ja





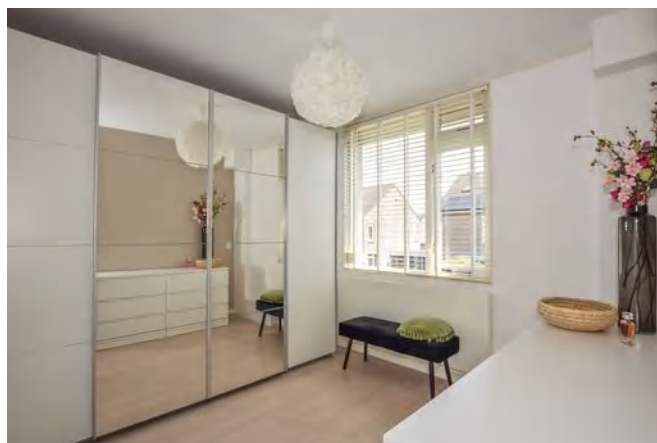
















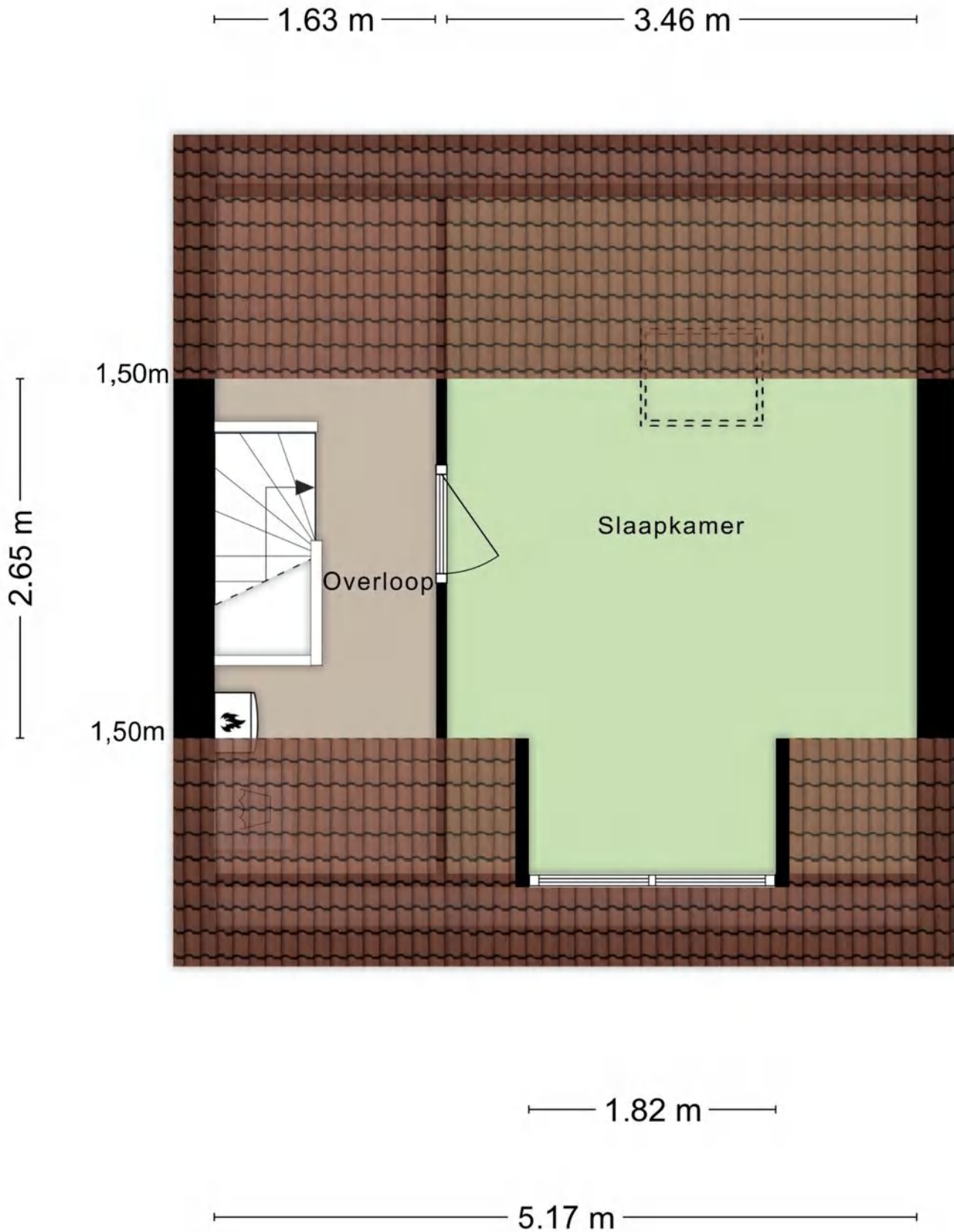




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Uw referentie: Meester v Boemelln6



Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning: **Meester Van Boemellaan 6, 5237 KB 's-Hertogenbosch**

Datum: **Juni 2025**

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Legplanken in voorraadkast BG/Zolder	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Overig, te weten:				
– spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– Kapstok slaapkamer muur	☐	☒	☐	☐
– Kapstok gang	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
– Keukenplanken	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
Badkameraccessoires:				
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Glazen legplankjes	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☒	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler (close-in boiler keuken)	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
– geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Schuur	☒	☐	☐	☐
Stellages in schuur	☒	☐	☐	☐
Koelkast in schuur	☐	☒	☐	☐

Overig

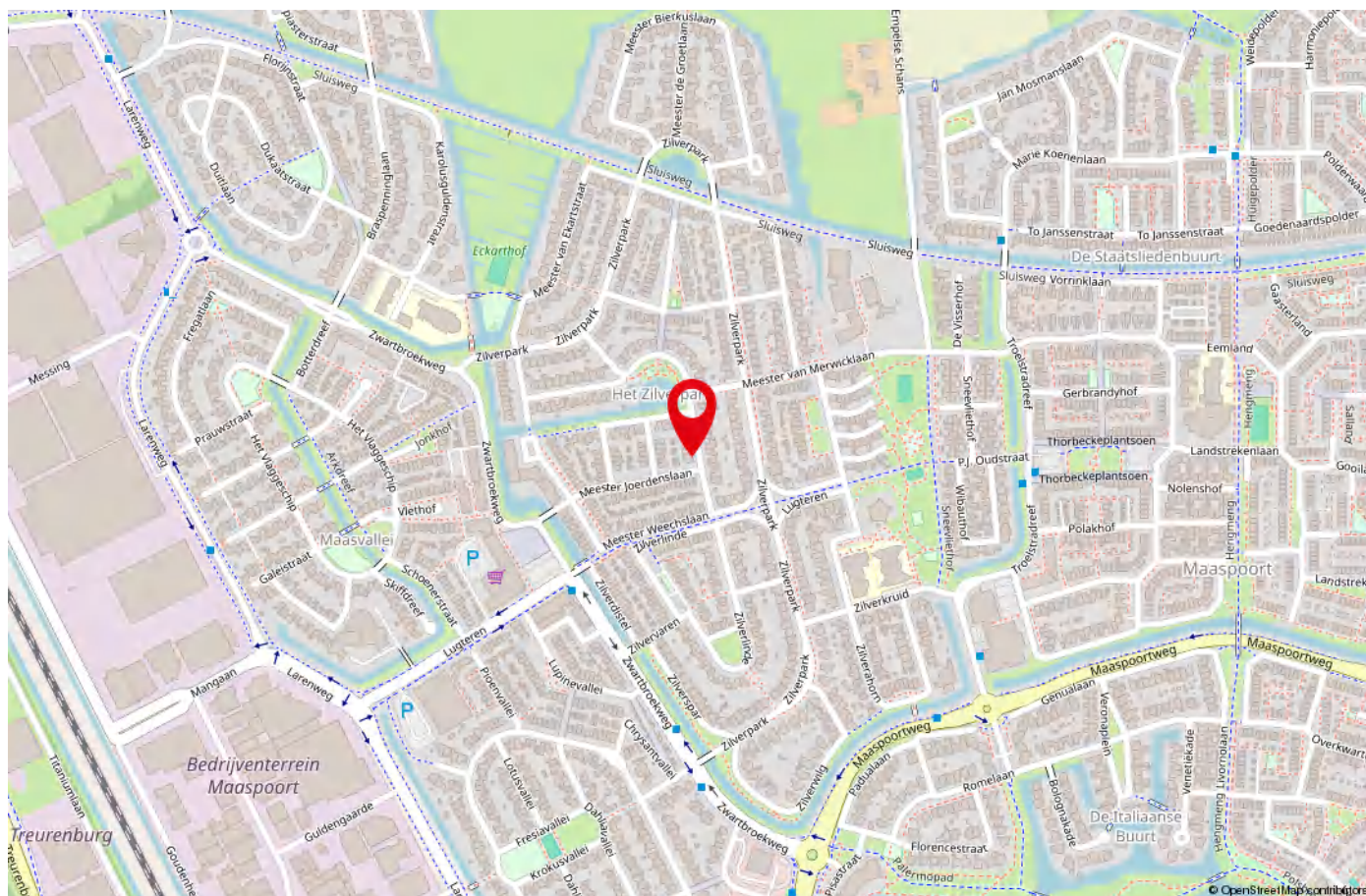
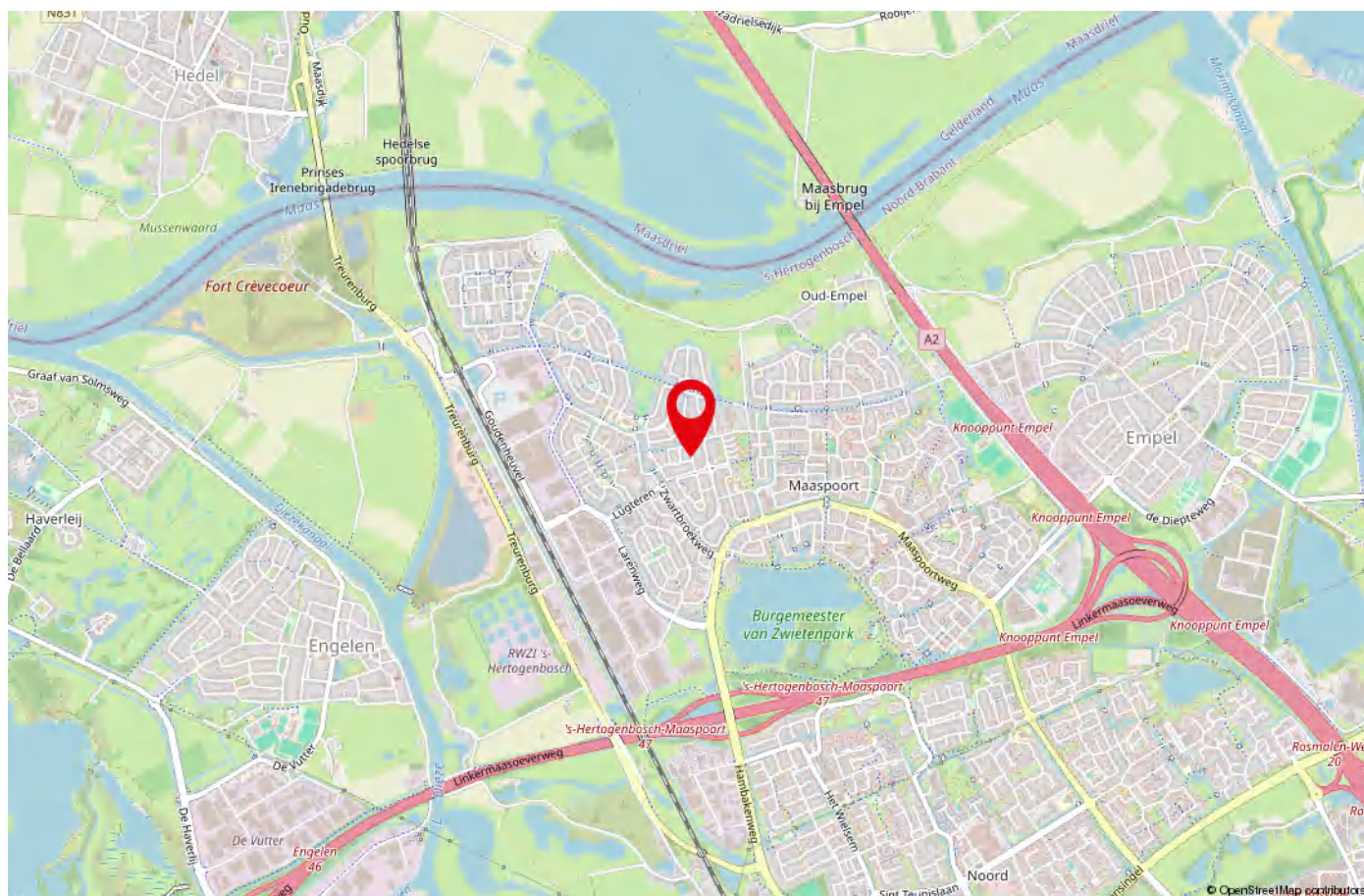
Overige tuin, te weten:

– (sier)hek	☐	☐	☐	☒
– vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Klike ombouw	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



vastgoedpro

Over Vastgoedpro

De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, Vastgoedpro.

Bij Vastgoedpro zijn ruim 700 makelaars en taxateurs door geheel Nederland aangesloten.

De vereniging zorgt onder andere voor kwaliteitsbewaking en belangenbehartiging van haar leden.

Dat betekent dat een makelaar of taxateur, die is aangesloten bij Vastgoedpro moet voldoen aan strenge toelatingseisen en jaarlijkse educatie.

Let op: De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning.

Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een Vastgoedpro aankoopmakelaar in de arm.

Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces.

Daarnaast zorgt een Vastgoedpro aankoopmakelaar er ook voor dat u het juiste huis tegen de juiste prijs koopt, zodat u nog jarenlang kunt genieten van uw aankoop.

Ga naar www.vastgoedpro.nl voor een Vastgoedpro aankoopmakelaar bij u in de buurt.



Koopovereenkomst

wordt door Peter Brouwers Makelaardij bv opgemaakt. Ondertekening dient plaats te vinden uiterlijk 5 dagen na het tot stand komen van een mondelinge overeenstemming. Desgewenst wordt het concept aan u toegezonden/gemailed. Het standaard model koopakte van Vastgoedpro wordt gehanteerd.

Notaris

door koper te bepalen. Aangezien ons kantoor alvorens naar de notaris te gaan de woning met partijen gezamenlijk inspecteert, adviseren wij om een plaatselijke/regionale notaris in te schakelen.

Voorbehoud financiering

voordat u als koper in onderhandeling wenst te treden dient u zich er eerst van op de hoogte te stellen wat uw financiële mogelijkheden zijn op basis van bijv. uw arbeidssituatie, evt. leningen etc. Peter Brouwers Makelaardij BV zal u daar graag bij van dienst zijn. Ons kantoor heeft een samenwerkingsverbanden met onafhankelijk werkende erkend hypotheekadviseurs, die u graag van dienst zijn bij een verantwoorde hypotheekkeuze en de diverse verzekeringen.

Waarborgsom

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, wordt door koper binnen 7 weken na datum koopovereenkomst een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort, respectievelijk gesteld, ter grootte van 10% van de koopsom.

Bedenktijd

na ondertekening van de koopakte heeft de koper een wettelijk bepaalde bedenktijd van 3 dagen. De Algemene Termijnenwet is van toepassing. Binnen deze periode kan de koper, zonder verdere opgaaf van reden, afzien van de koop.

Oplevering

in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Ons kantoor zal u kort vóór het bezoek aan de notaris (i.v.m. de eigendomsoverdracht) uitnodigen de woning te inspecteren.

Baten en lasten

alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de lasten en/of belasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Dit geldt ook voor de evt. bijdrage aan de VvE (bij appartementen) De notaris verzorgt deze verrekening.

Algemeen/aansprakelijkheid

bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht. Toch kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventuele onjuistheden in de beschrijving en de tekeningen. Deze informatie wordt/werd aan meerdere geïnteresseerden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De Algemene Consumentenvoorwaarden van Vastgoedpro zijn van toepassing.

Ná de bezichtiging

u kunt zich voorstellen, dat óók voor de verkoper het verkopen van zijn/haar woning een spannende aangelegenheid is. Ons kantoor is ingeschakeld door de verkoper om hen optimaal te begeleiden bij de verkoop. Wij adviseren u gebruik te maken van de diensten van een aankopende makelaar. Een Vastgoedpro makelaar is daar dé aangewezen persoon voor; betrouwbaar en professioneel, integer en met de nodige kennis van zaken.

Wij verzoeken u vriendelijk om uw bevindingen binnen 3 dagen na de bezichtiging aan ons kenbaar te maken, óók als u geen interesse meer heeft in de woning. Wij kunnen onze opdrachtgever dan vervolgens juist informeren.



073 642 56 57

www.peterbrouwersmakelaardij.nl
info@peterbrouwersmakelaardij.nl

vastgoedpro 

